



Bestemmingsplan Woonboten Baaibuurten Zeeburgereiland

Baaibuurt

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.M1708BPGST-VG01

Datum print 10 December 2018

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	14
Artikel 3 Groen	14
Artikel 4 Water	15
Artikel 5 Waarde - Archeologie	18
Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie	20
Artikel 7 Waarde - Ecologie	21
Artikel 8 Waterstaat - Waterkering	23
Hoofdstuk 3 Algemene regels	24
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	25
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	26
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	27
Artikel 12 Overgangsrecht	27
Artikel 13 Slotregel	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan 'Woonboten Baaibuurten Zeeburgereiland' met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1708BPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.6 bed & breakfast

een bedrijf, dat met behoud van de woonfunctie door ten minste de hoofdbewoner in een woning of woonboot wordt uitgeoefend en die voorziet in het verstrekken van nachtverblijf voor maximaal 4 personen voor korte tijd, waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten ondergeschikt is.

1.7 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.8 Belwinkel

een voor publiek toegankelijke gelegenheid waar de hoofdactiviteit wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen.

1.9 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 Bestaand

- a. voor bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (of de Woningwet);
- b. voor gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan met de daarbij behorende gebruiksregels.

1.12 Bijzondere bouwlaag

kelders, souterrains, dakuitbouwen en kap.

1.13 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.14 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.15 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, bijzondere bouwlagen niet inbegrepen

1.16 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.17 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.19 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.20 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren of het leveren van zaken aan in hoofdzaak personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.21 extensief dagrecreatief gebruik

Een recreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, een vissteiger, een picknickplaats of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik.

1.22 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.23 geluidsgevoelige gebouwen en terreinen

Geluidsgevoelige gebouwen en terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.24 groenvoorziening

Ruimten in de open lucht, zoals (bos)parken, plantsoenen, groenvoorzieningen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren.

1.25 hoofdgebouw

Eén of meerdere panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.26 huis verbonden beroep of bedrijf

- a. aan huis verbonden beroep: de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten;
- b. aan huis verbonden bedrijf: het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hiermee wordt wel een bed & breakfast, maar geen detailhandel of horeca bedoeld.

1.27 incidentele toeristische verhuur van een gehele woonboot

van incidentele toeristische verhuur van een gehele woonboot is sprake indien:

- a. de verhuurder tevens hoofdbewoner van de woonboot is en als zodanig staat ingeschreven bij de gemeentelijke basisadministratie;
- b. de vakantieverhuur maximaal 60 dagen per jaar bedraagt;
- c. geen sprake is van structurele, bedrijfsmatige verhuur;
- d. over de inkomsten toeristenbelasting betaald wordt;
- e. de woonboot aan niet meer dan 4 personen tegelijkertijd verhuurd wordt.

1.28 internetcafé

Een voor publiek toegankelijke gelegenheid waar de hoofdactiviteit wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot internet.

1.29 ligplaats

Een plaats in het water bestemd of aangewezen om met een vaartuig of drijvend object af te meren

1.30 nutsvoorziening

Een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding, de distributie van gas, water en elektriciteit, de telecommunicatie, en openbaar vervoer, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.31 object

Een voorwerp of vaartuig dat in, op of boven het water is aangebracht of afgemeerd en dat niet behoort tot enig andere in dit artikel genoemde begripsbepaling.

1.32 oeevervegetatie

Natuurlijke begroeiing van planten die groeien in de overgangszone tussen land en water.

1.33 overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.34 pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.35 passagiersvaartuig

een bedrijfsvaartuig, hoofdzakelijk gebruikt voor of bestemd tot:

- a. vervoer van personen, of
- b. om beschikbaar te worden gesteld aan een of meer personen ten behoeve van varende recreatie.

1.36 peil

Onder het peil wordt verstaan:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. als in het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (NAP);
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.37 pleziervaartuig

Een vaartuig, hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor niet-bedrijfsmatige varende recreatie (sport- en vrijetijdsdoeleinden).

1.38 seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin handelingen of vertoningen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:

- a. een prostitutiebedrijf: een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen een materiële vergoeding;
- b. erotisch getinte vermaaksfunctie: Een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische / pornografische aard, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een erotische videotheek, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, wel of niet in combinatie met elkaar.

1.39 smartshop

Een winkel waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door detailhandel in psychotrope stoffen.

1.40 speelvoorzieningen

Speeltoestellen.

1.41 structurele bedrijfsmatige toeristische verhuur van een woonboot

van structurele bedrijfsmatige toeristische verhuur van een woonboot is sprake, indien er niet voldaan wordt aan de voorwaarden die gesteld zijn aan incidentele toeristische verhuur van een woonboot, zoals bedoeld in 1.27;

1.42 toegangsvoorziening

Een bouwwerk geen gebouw zijnde, dat een woonboot op de kortst mogelijke wijze vanaf de wal toegankelijk maakt.

1.43 vaartuig

een constructie die als vervoermiddel te water gebruikt wordt of gebruikt kan worden.

1.44 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan Woonschepen Baaibuurten Zeeburgereiland bestaande uit de kaart NL.IMRO.0363.M1708BPGST-VG01.

1.45 vlonder

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, hoofdzakelijk te water die vast met de wal is verbonden en/of door middel van palen met de grond is verbonden, dat wellicht door de gekozen constructie verticaal met het wateroppervlak beweegt, maar de eigenschap mist om in horizontale richting te verplaatsen.

1.46 vlot

Een drijvende constructie, niet zijnde een bouwwerk of een vaartuig, die niet met constructieve voorzieningen met de ondergrond of met de wal verbonden is en daardoor de eigenschap heeft behouden om zich in horizontale richting te verplaatsen.

1.47 waterstaatsdoeleinden

voorzieningen ten behoeve van waterbeheersing en waterhuishouding in de ruimste zin.

1.48 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.49 woonark

Een woonboot, zijnde een drijvend object, dat gebruikt wordt of bestemd is als woonverblijf.

1.50 woonboot

Een drijvend bouwwerk dat gebruikt wordt als of bestemd is tot woning.

1.51 woonschip

Een woonboot die naar gelang het type schip, zowel boven als onder de waterlijn, qua uiterlijke kenmerken herkenbaar is als schip en in elk geval is voorzien van kenmerken zoals een stuurhut, een roer, gangboorden, een mast en een roef.

1.52 woonvaartuig

Een woonboot bestaande uit een romp van een van origine varende schip waarop een niet-authentieke opbouw is bevestigd.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 de hoogte van een bouwwerk

Afstand gemeten tussen de waterlijn en het hoogste punt van een bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals masten, schoorstenen, antennes en daarmee vergelijkbare voorzieningen.

2.7 de breedte van een bouwwerk

Afstand gemeten daar waar de constructie van het bouwwerk, inclusief loopranden, stootranden, dakranden, goten en vergelijkbare constructies, het breedst is. Ondergeschikte delen die buiten de constructie steken, zoals zwaarden, fenders en eenvoudige demontabele voorzieningen, worden niet meegerekend.

2.8 de lengte van een bouwwerk

Afstand gemeten daar waar de constructie van het bouwwerk, inclusief loopranden, stootranden, dakranden, goten en vergelijkbare constructies, het langst is. Ondergeschikte delen die buiten de constructie steken zoals rondhouten, roerbladen, boegsprietten en eenvoudig demontabele voorzieningen worden niet meegerekend.

2.9 de hoogte van een woonboot

Afstand gemeten tussen peil en het hoogste punt van een woonboot, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals masten, schoorstenen, antennes en daarmee vergelijkbare voorzieningen.

2.10 de lengte van een woonboot

Afstand gemeten daar waar de constructie van de woonboot, inclusief loopranden maar exclusief de demontabele loopranden, stootranden, dakranden, goten en vergelijkbare constructies, het langst is. Ondergeschikte delen die buiten de constructie steken zoals rondhouten, roerbladen en boegsprietten worden niet meegerekend.

2.11 de breedte van een woonboot

Afstand gemeten daar waar de constructie van de woonboot, inclusief loopranden maar exclusief de demontabele loopranden, stootranden, dakranden, goten en vergelijkbare constructies, het breedst is. Ondergeschikte delen die buiten de constructie steken, zoals zwaarden en eenvoudige demontabele voorzieningen, worden niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. extensief dagrecreatief gebruik;
- c. toegangsvoorzieningen voor woonboten;

met de daarbij behorende:

- d. voet- en fietspaden.

3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag alleen de daar onder c bedoelde toegangsvoorziening gebouwd worden:

- 1. met een maximale breedte van 1,5 m¹;
- 2. voorzien van maximaal twee leuningen met een maximale hoogte van 1 m¹ gemeten vanaf het loopoppervlak.

3.3 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van waterlopen en waterpartijen, als de kwaliteit van de groene structuur hierdoor niet wordt aangetast.

3.4 Nadere eisen

- a. Nadere eisen kunnen gesteld worden ten aanzien van situering en afmetingen van de in lid 3.2 genoemde toegangsvoorziening.
- b. Bij de toepassing van deze nadere eisen wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - 1. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - 2. het landschappelijke karakter;
 - 3. stedenbouwkundig profiel;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterwegen, waterafvoer, waterberging, waterhuishouding en waterstaatsdoeleinden;
- c. natuurvriendelijke oevers;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' is een ligplaats voor één woonboot toegestaan, alsmede aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1' is een vlonder toegestaan.

met de daarbij behorende:

- f. voorzieningen ten behoeve van de waterwegen, waterafvoer, waterberging, waterhuishouding en waterstaatsdoeleinden;
- g. kunstwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en onder de in de in lid 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend drijvende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

4.2.2 Woonboten

Voor het bouwen van woonboten gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' gelden voor een woonschip de navolgende afmetingen:
 - 1. de maximale lengte mag 30 m¹ bedragen;
 - 2. de maximale breedte mag 6 m¹ bedragen;
 - 3. de maximale hoogte mag 3,5 m¹ bedragen, waarbij over maximaal 40% van de lengte van de woonboot een hoogte van maximaal 5m¹ is toegestaan.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' gelden voor een woonark de navolgende afmetingen:
 - 1. de maximale oppervlakte mag 100 m² bedragen, met dien verstande dat dit door een overstek van dak en omloop met een maximale lengte van 0,4 m¹ mag worden overschreden;
 - 2. de maximale lengte mag 30 m¹ bedragen;
 - 3. de maximale breedte mag 6 m¹ bedragen;
 - 4. de maximale hoogte mag 3,6 m¹ bedragen, waarbij de gemiddelde bouwhoogte over de totale oppervlakte maximaal 3 m¹ mag bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' gelden voor een woonvaartuig de navolgende afmetingen:
 - 1. de maximale lengte mag 25 m¹ bedragen;
 - 2. de maximale breedte mag 6 m¹ bedragen;
 - 3. de maximale hoogte mag 3,6 m¹ bedragen, waarbij de gemiddelde bouwhoogte over de totale oppervlakte maximaal 3 m¹ mag bedragen;
- d. bij vervanging van een woonboot gelden de volgende regels:
 - 1. een woonschip mag uitsluitend vervangen worden door een woonschip;
 - 2. een woonark mag uitsluitend vervangen worden door een woonschip of een woonark;
 - 3. een woonvaartuig mag vervangen worden door een woonschip, een woonark of een woonvaartuig;
 - 4. bij vervanging geldt de maximale maatvoering zoals bepaald onder a, b en c;
- e. de maximale hoogte als bedoeld in a, b en c mag, ten behoeve van voorzieningen voor het

opwekken van duurzame energie, zoals zonnepanelen, zonneboilers en vergelijkbare voorzieningen, worden overschreden:

1. met maximaal 0,5 m¹, danwel;
 2. met maximaal 1 m¹, mits hiervoor een positief welstandsadvies wordt afgegeven.
- f. in afwijking van het bepaalde zoals opgenomen onder a, b en c gelden de maximale afmetingen zoals opgenomen in bijlage 1 ('Adresspecifieke afwijkingen woonboten'). Indien een in bijlage 1 opgenomen woonboot vervangen wordt door een ander type woonboot geldt de maximale maatvoering zoals bepaald onder a, b en c.

4.2.3 Objecten en drijvende bouwwerken

Voor het bouwen van objecten en drijvende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. per woonboot is één toegangsvoorziening toegestaan:
 1. met een maximale breedte van 1,5 m¹;
 2. voorzien van maximaal twee leuning met een maximale hoogte van 1 m¹ gemeten vanaf het loopoppervlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1' is per woonboot een vloer toegestaan met:
 1. een maximale oppervlakte van 18 m²;
 2. een maximale hoogte van 0,9 m¹;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' is per woonboot een vloer toegestaan:
 1. met een maximale oppervlakte van 24 m²;
 2. met een maximale hoogte van 0,4 m¹, met dien verstande dat de maximale hoogte over een maximale oppervlakte van 12 m² 0,9 m¹ mag zijn;
 3. met een maximale breedte van 6 m¹;
 4. uitsluitend voor zover deze wordt aangelegd direct aansluitend aan de steiger zoals bedoeld onder b;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' is per woonboot een zelfstandig drijvend object toegestaan, zoals een terras of een vlot met:
 1. een maximale oppervlakte van 24 m²;
 2. een maximale hoogte van 0,4 m¹;
 3. waarbij de maximale oppervlakte van c en d tezamen 24 m² bedraagt;
- e. op de vloer zoals bedoeld onder b mag per woonboot maximaal één berging worden gebouwd met:
 1. een maximale oppervlakte van 6 m²;
 2. een maximale hoogte van 2,50 m¹, gemeten vanaf het loopoppervlak;
- f. op de objecten zoals bedoeld onder b en c mag een omheining met een maximale hoogte van maximaal 1 m¹ gebouwd worden, gemeten vanaf het loopoppervlak van bedoelde objecten;
- g. meerpalen hebben een maximale hoogte van 2,5 m¹.

4.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 2 m¹ bedraagt.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de woonboten gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. het gebruik zoals opgenomen in 4.1 onder d is uitsluitend toegestaan, als er een geluidscherm met een hoogte van 1 m en een lengte van 45 m aan de westzijde van de Zuiderzeeweg en een geluidscherm met een hoogte van 1 m en een lengte van 55 m aan de oostzijde van de Zuiderzeeweg, zoals opgenomen in Bijlage 2 ('Geluidschermen'), zijn gerealiseerd en in stand

worden gehouden;

- b. voor de aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven geldt dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woonboot met een maximum van 50 m² ten behoeve van deze functies gebruikt mag worden;
- c. aan-huis-verbonden bedrijven zijn uitsluitend toegestaan, voor zover deze zijn opgenomen onder categorie A zoals opgenomen in bijlage 3 ('Bedrijvenlijst');
- d. in afwijking van het bepaalde zoals opgenomen in 4.1 onder d mogen de woonboten, die in bijlage 1 ('Adresspecifieke afwijkingen woonboten') met een andere ligging zijn aangegeven, overeenkomstig de daarin opgenomen ligging worden neergelegd. Indien de in bijlage 1 genoemde woonboten worden vervangen door een nieuwe woonboot, moeten deze weer binnen de aanduiding 'ligplaats' worden gelegd.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 4.3 onder b ten behoeve van:

- een bedrijf dat in de Bedrijvenlijst onder categorie B valt maar in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder categorie A een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
- een bedrijf dat niet in de Bedrijvenlijst voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de categorieën A en B een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt als een categorie A.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in 10.1 wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. als structurele bedrijfsmatige toeristische verhuur van een woonboot;
- b. als opslag op vlonders en toegangsvoorzieningen;
- c. als ligplaats voor passagiersvaartuigen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

- a. De bestemming 'Waarde - Archeologie' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen;
- b. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de regels van artikel 8;
 2. in de tweede plaats de regels van artikel 7;
 3. in de derde plaats de regels van artikel 5;
 4. in de vierde plaats de regels van artikel 6;
 5. in de vijfde plaats de regels van de medebestemming.

5.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. voor zover met betrekking tot de in 5.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport te overleggen;
- b. aan de omgevingsvergunning, als bedoeld onder a, kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 1. indien de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 10.000 m² en dieper dan de waterbodem;
 2. die het normale onderhoud betreft;
 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd ter bescherming van de in 5.1 genoemde archeologische waarden nadere eisen te stellen aan de situering van de bouwwerken, indien uit het archeologisch rapport is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden, zoals bedoeld in 5.1 aanwezig zijn.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend

- het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het aanbrengen van drainage;
- c. het aanleggen en verbreden van wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
- f. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.

5.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die de bodem verstoren, indien:

- a. de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 10.000 m² en dieper dan de waterbodem;
- b. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.4.3 Voorwaarden en advies

Aan de in 5.4.1 genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. de in 5.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden zijnde, mogen de archeologische waarden, zoals bedoeld in 5.1 niet onevenredig schaden;
- e. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient een archeologisch rapport te overleggen.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6, lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden.

- a. De bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie ' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, tenzij in de regels uitdrukkelijk anders is bepaald.
- b. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 - 1. in de eerste plaats de regels van artikel 8;
 - 2. in de tweede plaats de regels van artikel 7;
 - 3. in de derde plaats de regels van artikel 5;
 - 4. in de vierde plaats de regels van artikel 6;
 - 5. in de vijfde plaats de regels van de medebestemming.

6.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.2.1 Verbod

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning het tracé en/of profiel van het dijklichaam van de Zuider Ijdijk te veranderen.

6.2.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 6.2.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. betrekking hebben op het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen in bestaande tracés;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 7 Waarde - Ecologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de wezenlijke waarden en kenmerken van de ecologische structuur.

- a. De bestemming 'Waarde - Ecologie' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen;
- b. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de regels van artikel 8;
 2. in de tweede plaats de regels van artikel 7;
 3. in de derde plaats de regels van artikel 5;
 4. in de vierde plaats de regels van artikel 6;
 5. in de vijfde plaats de regels van de medebestemming.

7.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming, zoals bedoeld in lid 7.1.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2 en toestaan dat ten dienste van de andere voorkomende bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. daardoor de ecologische structuur, zoals bedoeld in 7.1 niet onevenredig wordt geschaad en;
- b. dit onderbouwd wordt door een ecologisch rapport.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Ecologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het graven, dempen of verbreden van waterlopen;
- b. het vellen van bomen of opruimen van houtwallen;
- c. het bebossen en beplanten van gronden;
- d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
- e. het aanleggen en verharderen van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
- g. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze;
- h. het verrichten van heikwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.

7.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;

- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.4.3 Voorwaarden en advies

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. daardoor de ecologische structuur, zoals bedoeld in 7.1 niet onevenredig wordt geschaad en;
- b. dit onderbouwd wordt door een ecologisch rapport.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van waterkeringen, de bijbehorende beschermingszone(s) en de hierbij behorende waterstaatkundige voorzieningen.

- a. De bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen;
- b. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 - 1. in de eerste plaats de regels van artikel 8;
 - 2. in de tweede plaats de regels van artikel 7;
 - 3. in de derde plaats de regels van artikel 5;
 - 4. in de vierde plaats de regels van artikel 6;
 - 5. in de vijfde plaats de regels van de medebestemming.

8.2 Bouwregels

Op en onder de in 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming, zoals bedoeld in 8.1.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2 en toestaan dat ten dienste van de andere voorkomende bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. daardoor de belangen van de waterkering, zoals bedoeld in 8.1 niet onevenredig wordt geschaad;
- b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, het bevoegd gezag schriftelijk advies inwint bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Verboden gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), wordt in ieder geval begrepen het gebruiken, of laten gebruiken, van gronden of bouwwerken als:

- a. ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
- b. automatenhal, seksinrichting, belwinkel, smartshop, coffeeshop en internetcafé en geldwisselkantoor;
- c. opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen;
- d. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. opslagplaats van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop.

10.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels, zoals genoemd in 10.1, wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

10.3 Lichtuitstraling

Het toepassen van lichtbronnen is alleen toegestaan voor zover dit geen negatieve effecten heeft op de vliegroute van de meervleermuis.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Geluidszone - industrie

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het Industrierrein 'Cruquius' op geluidsgevoelige gebouwen en terreinen.
- b. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mag ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' een op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welk aangemerkt kan worden als een geluidsgevoelig gebouw, slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het Industrierrein 'Cruquius' op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting of een vastgestelde hogere waarde van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.
- c. Daar waar de buitenste 50 dB(A) contour van de 'geluidzone - industrie' zoals geregeld in dit plan niet aansluit bij:
 - 1. de geluidzone Categorie A-inrichtingen Oostelijk Havengebied-Zeeburg zoals op 20 augustus 1986 is vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam, of
 - 2. de geluidzone Oostelijk Havengebied-Zeeburg 2010 met kenmerk NL.IMRO.0363.G0902BPGST-OH01, zoals onherroepelijk is geworden op 3 september, of
 - 3. een ter vervanging van de onder a of b genoemde geluidzones in omliggende bestemmingsplannen vastgestelde geluidzone, en derhalve leidt tot een onderbreking van de zone rond het industrierrein 'Cruquius';

moet een zo kort mogelijk deel van de bestemmingsgrens van het plan als buitenste 50 dB(A) contour worden gelezen, opdat een sluitende geluidzone ontstaat.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 12.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 12.1 met maximaal 10%.

12.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Bepaling 12.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld in 12.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 12.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Bepaling 12.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Woonboten Baaibuurten Zeeburgereiland.